

Květnice – obytné náměstí

Stanovisko k dokumentaci

Verze pro obec

(verze pro investora bude upravena do finální podoby na základě dle rozhodnutí zastupitelů o jednotlivých doporučeních)



Atelier..

architektura | interiér | design
návrh | projekt | dozor

Základní údaje

Místo:

Posuzované území – lokalita P02 a P03 vč. širších souvislostí, obec Květnice

Stupeň dokumentace:

Stanovisko k dokumentaci

Posuzovaná dokumentace:

Developer: Alcala Partners s.r.o

Lead Architects: Cesidio García, Cesidio del Río

Local Architect: Architekti Headhand s.r.o.

Objednatel:

Obec Květnice

Obecní úřad

K Dobročovicům 35

250 84, Květnice

tel: 281 982 108

datová schránka: egearys

IČ: 00640042

e-mail: podatelna@kvetnice.eu

Zpracovatel posouzení:

Kolektiv autorů

Atelier „[dvě tečky] s.r.o.

ing. arch. Kryštof Štulc, autorizovaný architekt

ing. arch. Jan Chalupa, autorizovaný architekt

Terronská 13, Praha 6, 160 00

Email: krystof@architecture.cz

Tel: 723 410 484

Atelier Héta plus s.r.o.

ing. arch. Vladimír Štulc, autorizovaný architekt

ing. arch. Jan Vrana, autorizovaný architekt

Ortenovo nám. 2, Praha 7, 170 00

Email: vladimir.stulc@aaheta.cz

Datum: 01/2023

Datum tisku: 30.01.2023

Obsah

Základní údaje.....	3
Obsah.....	4
Zadání	5
Podklady:.....	5
Předané objednatelem.....	5
Další podklady.....	5
Soulad s ÚP	5
Doprava v klidu.....	6
Hlavní zásady a cíle základní koncepce rozvoje obce	6
Návrh zadání regulačního plánu RP1:	6
Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití.....	6
Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb.....	7
Objekty ve stopě původního hospodářského dvora.....	7
Objekty mimo stopu historického hospodářského dvora v ploše P02	7
Objekty v ploše P03.....	8
Soulad s architektonickými urbanistickými a kulturními hodnotami území.....	9
Vyhodnocení krajinného rázu středočeského kraje - H.1.27 Oblast krajinného rázu Říčansko (ObKR 36)	9
H.1.27.4.a Vizuální charakteristika a prostorové vztahy ObKR (interiér oblasti).....	9
H.1.27.6 Opatření k ochraně identifikovaných znaků a hodnot, ochranné podmínky.....	10
Vývoj území.....	10
Vyhodnocení.....	10
Soulad s architektonickými urbanistickými a kulturními hodnotami území.....	10
Generel.....	11
Komunikace.....	12
Bytové domy ve stopě historického hospodářského dvora.....	12
Ostatní bytové domy.....	Chyba! Záložka není definována.
Dvojdomy.....	13
Hustota obyvatel.....	11
Veřejná infrastruktura.....	13
Technická infrastruktura	13
Veřejná vybavenost.....	14
Závěr	14

Verze pro Obec

Tato verze je určena pouze pro obec. Posouzení a stanovisko obsahuje mnoho doporučení a naznačených možných postupů a řešení. Verzi pro investora je možno zpracovat verze až v okamžiku, kdy se obec rozhodne, jak bude v případě jednotlivých jednotlivá doporučení postupovat dále..

Zadání

Vypracovat stanovisko k dokumentaci předložené studie investora Alcala Partners s.r.o a její posouzení z pohledu shody s ÚP a limitů využití území s přihlédnutím k širším vztahům na území katastru obce Květnice.

Výsledek posouzení bude poskytnut jak investorovi, se kterým bude o jeho závěrech vedena diskuze a současně bude poskytnut jako podpůrný materiál pořizovateli regulačního plánu. Za zásadní považujeme především vyjádření k některým poměrně nejednoznačně vymezeným regulativům, především v bodech 3 a 4 zadání RP1.

Posouzení a vyhodnocení investorem předložené studie z pohledu shody s ÚP a limitů využití území s přihlédnutím k širším vztahům na území katastru obce Květnice

Požadované základní členění a rozsah dokumentu:

- Zadání
- Podklady
- Detailní stanovisko z pohledu shody studie s ÚP a zadáním RP1, a to jednotlivě ke všem ustanovením, včetně posouzení ploch občanské vybavenosti, služeb a ploch pro sport a rekreaci.
- Ta ustanovení ÚP a zadání RP1, která nejdou jednoznačně kvantifikovatelná musí být opatřena vedle stanoviska o souladu s ÚP také detailním odborným odůvodňujícím komentářem. To se týká především regulativům vymezeným v bodech 3 a 4 zadání RP1.
- Souhrn a závěr

Podklady:

Předané objednatelem

- Studie developerského projektu v centru obce Květnice v několika variantách (chybí textové zprávy, tabulky nekompletní, u poslední verze chybí vše, kromě mírně upravené grafické části)
- Územní plán obce.

Další podklady

- Katastr nemovitostí
- ZUR SK
- Vyhodnocení krajinného rázu střešedčeského kraje
- Aktuální ÚP (2017) – komplet
- referendum 09/2022
- Vyhodnocení Vlivů Územního Plánu Na Životní Prostředí
- Změna č. 7 ÚP (2011)
- Územní studie Květnice 09/2012
- Urbanistické posouzení 04/2022
- Katastrální mapy evidenční 1 : 2 880 – Čechy
- I. Vojenské mapování
- Císařské otisky
- Stanovisko NPÚ 321/320/2020
- Posudek „Zahrady Květnice“

Soulad s ÚP

ÚP požaduje pro přestavbová území P02 a P03 zajistit ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v řešeném území. Před zpracováním regulačního plánu je zásadní tyto hodnoty přesněji definovat, což ÚP nečiní a zpracovat do požadavků Zadání RP.

Definice urbanistických a kulturních hodnot je vzhledem k rozsahu zpracováno v samostatné kapitole.

Pro území smíšená obytná (SK) P02 a P03 se dle ÚP stanovuje minimální podíl 10 % čistých podlažních ploch pro využití funkce občanské vybavenosti bez rozlišení. Tato hodnota je dle stávající dokumentace neověřitelná, protože není známa čistá podlahová

plocha. Investor by tuto hodnotu měl doplnit. Dle starší verze tabulky ploch činí podíl HPP ploch pro občanskou vybavenost cca 15%, tak že je pravděpodobné, že čistá podlahová plocha toto kritérium splní.

V této souvislosti je potřeba zmínit, že se jedná o **občanskou vybavenost, nikoliv veřejnou vybavenost**. Jde tedy o soukromě vlastněné a soukromě provozované prostory, na jejichž provoz náplň a udržení obec nemá žádný vliv. Výstavba vyvolá významnou potřebu ploch pro veřejnou vybavenost. Veřejnou vybaveností se v tomto kontextu myslí vybavenost, jejíž zřízení a správa a provoz leží na bedrech samosprávy, resp. státu. Konkrétně se jedná například o školy, školky, domovy důchodců, kulturní centra a podobně. Návrh nepředpokládá žádné prostory pro veřejnou vybavenost. Tento fakt není v rozporu s územním plánem, ale je v rozporu se zadáním RP obsaženém v ÚP. Je v bytostném zájmu obce prostory/plochy pro veřejnou vybavenost požadovat i s ohledem na fakt, že navrhovaná výstavba přispěje významnou měrou k potřebě jejího zřízení a provozování.

Doprava v klidu

ÚP stanovuje podmínku zajištění odstavných stání na vlastních pozemcích a to minimálně 2 odstavná stání pro každý byt do 200m² jeho čisté podlažní plochy včetně, minimálně 3 odstavná stání pro každý byt nad 200m² jeho čisté podlažní plochy, a to jak pro bytové, tak i rodinné domy a minimálně 1 odstavné (vázané k nebytovému prostoru) stání a 1 návštěvnícké stání pro každý samostatný nebytový prostor, a to na každých započatých 100m² jeho čisté podlažní plochy.

Ve studii jsou vymezeny plochy parkování, ale není možné ověřit jejich vazbu na čistou podlažní plochu, která není vyčíslena, ani splnění požadavků na počty stání. Investor by měl doplnit výkres a tabulku s doložením splnění parametrů daných pro parkování.

Hlavní zásady a cíle základní koncepce rozvoje obce

ÚP požaduje vymezovat plochy pro bydlení s takovými podmínkami plošného a prostorového uspořádání území, které nenaruší krajinný ráz území, s respektem na stávající zástavbu obce.

Ve veřejném zájmu je nezbytné chránit a rozvíjet kulturní hodnoty území, včetně urbanistického a architektonického dědictví. Dodržení tohoto bodu je rozpracováno v kapitole Soulad s architektonickými urbanistickými a kulturními hodnotami území.

Návrh zadání regulačního plánu RP1:

2. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Regulační plán musí obsahovat plochy:

- Bydlení;
- Veřejných prostranství;
- Veřejné občanské vybavenosti;
- Sídlní zeleně;
- Dopravní a technické infrastruktury.

Dále může regulační plán vymezovat plochy:

- Komerční občanské vybavenosti;
- Pro sport a tělovýchovu.

Předaná dokumentace neobsahuje návrh členění funkčních ploch. Členění obsažené v předané studii je pouze vágně rozděleno na plochy pro bydlení, plochy pro občanskou vybavenost a plochy parkování.

Z výkresové části lze dovodit, že studie obsahuje plochy bydlení, komerční a občanské vybavenosti, veřejných prostranství, sídlní zeleně a dopravní infrastruktury. Naopak studie neobsahuje plochy pro veřejnou vybavenost a plochy pro sport a tělovýchovu. Plochy pro sport a tělovýchovu nejsou za zadání povinou součástí. Plochy pro veřejnou vybavenost jsou pravděpodobně již obsaženy v plochách pro občanskou a komerční vybavenost.

Plochy pro veřejnou vybavenost jsou součástí zadání RP a měly by být jasně definovány v souladu s potřebami obce a následně na obec převedeny.

Obec by měla vydefinovat potřebnou veřejnou vybavenost a její plošné nároky. V součinnosti s investorem by pak mělo dojít k rozdělení ploch komerční občanské vybavenosti a veřejné vybavenosti.

Investor by měl doplnit výkres členění ploch s kontrolovatelnou tabulkou jednotlivých funkcí předepsaných zadáním RP.

3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Tyto požadavky jsou upřesněny referendem (09/2022) a jejich konkrétní podobu je potřeba posoudit až v průběhu zpracování RP. Obec by Zadání regulačního plánu z ÚP měla doplnit, aby byly splněny požadavky plynoucí z podkladů.

Obec by měla dodefinovat základní důležité regulativy pro jednotlivé dílčí plochy, kterých se bude investor držet. Následující výčet je základním okruhem témat a návrhem, jak regulativy zpřesnit, které by obec měla po diskuzi promítnout do Zadání RP.

Důvodem rozdělení regulativů na jednotlivá území je dáno snahou dostatečně definovat regulativy pro centrální výstavbu ve stopě hospodářského dvora, a naopak umožnit větší volnost v ostatních plochách.

Zároveň rozdělení regulativů na jednotlivá území by mělo mít vliv na různorodější architektonické řešení objektů.

Pro účely tohoto posudku jsou **původním / historickým hospodářským dvorem** myšleny zejména objekty vzniklé do 2. sv. války, které se vyskytují na historických mapách. Tedy nikoliv plechové haly a přístavby v průběhu 2. poloviny 20. století, které reprezentují jen utilitární stavby dočasného charakteru bez historického významu jakékoliv nebo architektonicko-stavební kvality.

Historickou stopou se v této souvislosti myslí nikoliv dogmatické lpění na jednom stanoveném konkrétním parametru, ale dodržení většího souboru vlastností, které hospodářský dvůr měl nebo stále ještě má, byť třeba s mírnými odchylkami. Konkrétně se jedná o velikost, objem, umístění, tvarování, formu.

Objekty ve stopě původního hospodářského dvora

- Sklon střech - 42°-45°, tvar střech sedlové, bez valeb, polovaleb, mansard atd., krytina skládaná
- Zásahy jdoucí mimo objem střechy (např. vikýře) budou maximálně do 30% délky střešní hrany na střechách obrácených do náměstí a 40% délky střešní hrany na střechách obrácených jinam
- Zásahy jdoucí do objemu střechy (např. terasy) jsou vyloučeny.
- Oplocení je dostatečným způsobem definováno podmínkami prostorového uspořádání v ÚP. Je třeba dodefinovat podmínku, že se nesmí zřizovat u bytových domů.
- Max. výška hřebene
- Respektovat typické znaky původních stavení:
 - Nepřekračovat současné vnější rozměry stavení hospodářského dvora (s možnými drobnými odchylkami)
 - Jednoduché objemové řešení, odpovídající stávajícím hospodářským stavením (jednoduchý kvádr dosedající na terén se sedlovou střechou)
 - Každý z objektů řešit jako jeden kompaktní dům, bez objemového traktování, uskakování jednotlivých sekcí apod.
 - Zachovat princip dosednutí objektů na terén – dům má jednotnou nivelitu (domy terén nekopírují a výškově po terénu nestoupají)
 - Štíty objemově nečleněné, hladké, kolmé na hřeben
 - Fasáda je primárně plošně členěná, s pravidelným rytmem opakování jednotlivých prvků
 - Využívat prvky tradiční středočeské hospodářské zástavby

Objekty mimo stopu historického hospodářského dvora v ploše P02

- Sklon střech - 42°-45°, tvar střech sedlové, bez valeb, polovaleb, mansard atd., krytina skládaná
- Zásahy jdoucí mimo objem střechy (např. vikýře) budou maximálně do 40% délky střešní hrany
- Zásahy jdoucí do objemu střechy (např. terasy) budou maximálně do 20% délky střešní hrany
- Oplocení je dostatečným způsobem definováno podmínkami prostorového uspořádání v ÚP. Je třeba dodefinovat podmínku, že se nesmí zřizovat u bytových domů.

- Max. výška hřebene
- Objekty budou svou hmotou, objemem a rozměry, menší, drobnější tak, aby nekonkurovaly objektům respektujícím stopu původního hospodářského dvora

Objekty v ploše P03

- Sklon střech - 35°-45°
- Max. výška hřebene

Ostatní parametry Zadání RP platí dle ÚP.

Obytná zástavba má vycházet z podmínek prostorového uspořádání formulovaných pro funkci SK.

Studie je v souladu s hlavním využitím dle ÚP.

Podmínky prostorového uspořádání v ÚP stanovují koeficienty míry využití území, které nebyly doloženy a není možné je ověřit, stejně tak minimální velikosti parcel. Investor by měl tyto parametry doložit.

4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Regulační plán zajistí ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v řešeném území nebo při jeho okraji, kterými jsou:

- stavební objekty bývalého statku;
- urbanisticky hodnotný prostor v těžišti sídla;
- plochy zeleně s kvalitní vzrostlou zelení;
- Mlýnský rybník – významný krajinný prvek, součást ÚSES;
- cenná kulturní krajina;
- silnice III/01212.

Podmínka splněna částečně. Odůvodnění viz další text.

Regulační plán pro ochranu a rozvoj výše uvedených hodnot potvrdí v návrhu jedinečnost tohoto prostoru, který je tvořen unikátními stavbami v přímém kontaktu s vodní plochou Mlýnského rybníka.

Podmínka splněna částečně. Odůvodnění viz další text.

Regulační plán jasně vymezí veřejný prostor, který bude tvořit západní břeh Mlýnského potoka, silnice III/01212 s odstraněním kolizních míst a východní část

bývalého statku. Tento prostor bude kompozičně provázán s celým areálem bývalého statku, s přílehlými obslužnými komunikacemi a plochou přestavby P03.

Podmínka návrhem generelu a urbanistickým řešením splněna. Odůvodnění viz další text.

Urbanistická dispozice přestavbové plochy P02 zachová historickou stopu současného areálu bývalého statku.

Podmínka nesplněna. Odůvodnění viz další text.

Na východní polovině pozemku parc.č. 574/2 k.ú. Květnice, přiléhající k silnici III.třídy, bude zachována vzrostlá zeleň.

Podmínka nesplněna.

5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Regulační plán nově vymezí plochy místních komunikací a veřejných prostranství včetně návrhu organizace dopravy, a to s důrazem na odstranění problémů na úseku silnice III/01212 při východní hranici řešeného území (absence chodníků, nedostatečné parametry hlavního dopravního prostoru, rozhledové trojúhelníky).

Podmínka ve studii splněna částečně, některé aspekty jsou nedoložené. Odůvodnění viz další text.

Regulační plán vyhodnotí stav inženýrských sítí a objektů; navrhne přeložky sítí a umístění nezbytných staveb a zařízení technické infrastruktury.

Splnění podmínky nedoloženo.

V rámci řešení koncepce občanské vybavenosti regulační plán stanoví funkční plochu pro umístění základní veřejné vybavenosti.

Podmínka splněna částečně. Odůvodnění viz další text.

6. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán vymezí veřejně prospěšné stavby v rozsahu nezbytném pro realizaci řešení, navrženého regulačním plánem. Budou to zejména některé

stavby dopravní a technické infrastruktury a veřejná prostranství.

Podmínka nesplněna a nedoložena. Odůvodnění viz další text.

Navržené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření budou zakresleny ve výkresové části a popsány v textové části. U pozemků navržených pro předkupní právo je třeba uvést druh veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, čísla parcel, jejich katastrální území a druh evidence.

Splnění podmínky nedoloženo.

9. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nahradí níže uvedená územní rozhodnutí:

- rozhodnutí o umístění stavby splaškové kanalizace včetně přípojek;
- rozhodnutí o umístění stavby dešťové kanalizace včetně přípojek;
- rozhodnutí o umístění stavby vodovodu včetně přípojek;
- rozhodnutí o umístění stavby plynovodu včetně přípojek;
- rozhodnutí o umístění stavby pozemních komunikací;
- rozhodnutí o dělení a scelování pozemků;
- rozhodnutí o umístění stavby bytových domů, polyfunkčních domů a rodinných domů;
- rozhodnutí o umístění stavby sadových úprav;
- rozhodnutí o umístění stavby venkovního vedení VN a NN a trafostanice;
- rozhodnutí o umístění stavby sítí elektronických komunikací;
- rozhodnutí o umístění stavby venkovního osvětlení.

Splnění je součástí regulačního plánu. V rámci doplnění **Zadání RP** se doporučuje z výčtu územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí **vyjmout rozhodnutí o umístění stavby bytových domů, polyfunkčních domů a rodinných domů**

*Soulad
s architektonickými,
urbanistickými a
kulturními hodnotami
území*

Květnice spadá dle ZURSK do typu krajiny sídelní.

ZÚR stanovují pro sídelní typ krajiny tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich: **respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami.**

Pro je vhodné stanovit tvarové a hmotové parametry tak, aby odpovídaly historickému hospodářskému dvoru např. dospecifikováním Zadání regulačního plánu (viz. předchozí kapitola).

Aby byla podmínka ZÚR naplněna, je žádoucí zachovat historickou stopu hospodářského dvora. Vymezení pojmu viz. kapitola Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb.

Vyhodnocení krajinného rázu středočeského kraje - H.1.27 Oblast krajinného rázu Říčansko (ObKR 36)

Oblast Říčanska tvoří prstenec při jihovýchodním okraji Prahy, jejíž bezprostřední blízkost výrazně ovlivňuje charakter zdejší krajiny. **Krajina náleží do staré sídelní oblasti.** V oblasti, která **od raného středověku náležela k těžišti českého státu**, leží množství historických sídel středověkého původu, jejichž kompaktní jádra, některá v urbanistické struktuře dochovaná s dochovanými památkami, jsou obklopena rozsáhlými plochami nové zástavby.

Oblast je z hlediska dochovaných hodnot kulturní a historické charakteristiky poměrně bohatá. Vyskytuje se zde řada památkových objektů.

H.1.27.4.a Vizuální charakteristika a prostorové vztahy ObKR (interiér oblasti)

Estetické hodnoty spočívají jak v dálkových panoramatických pohledech, tak i v dílčích scénériích.

Pohledově se **nepříznivě uplatňují rozsáhlé vlivy suburbanizace**, a to nejenom v rozvojovém koridoru dálnice D1, ale též tzv. „satelitní“ **výstavba v četných malých sídlech** – původně zemědělských obcích mimo hranice Velké Prahy. Vzniká tak v částech území charakter neřízené suburbanizace, **projevující se zánikem harmonického měřítka krajiny a absencí krajinářsko-estetických hodnot krajiny**.

H.1.27.6 Opatření k ochraně identifikovaných znaků a hodnot, ochranné podmínky

V oblasti krajinného rázu je třeba dbát o **minimalizaci zásahů a zachování významu znaků krajinného rázu**, které jsou zásadní nebo spoluurčující pro ráz krajiny a které jsou dle cennosti v rámci státu či regionu jedinečné nebo význačné. Jedná se o následující zásady ochrany krajinného rázu:

- Ochrana a doplňování vegetačních prvků liniové zeleně podél vodních toků a vodních ploch jakožto důležitých prvků prostorové struktury a znaků přírodních hodnot
- **Respektování stop dochované a typické urbanistické struktury**

Aby došlo k naplnění Opatření k ochraně znaků a hodnot území dle Vyhodnocení krajinného rázu konkrétně respektování stop dochované typické urbanistické struktury, je opět žádoucí zachovat historickou stopu hospodářského dvora a stanovit tvarové a hmotové parametry tak, aby odpovídaly historickému hospodářskému dvoru.

Historickou stopou se v této souvislosti myslí nikoliv dogmatické lpění na jednom stanoveném konkrétním parametru, ale dodržení většího souboru vlastností, které hospodářský dvůr měl nebo stále ještě má, byť třeba s mírnými odchylkami. Konkrétně se jedná o velikost, objem, umístění, tvarování, formu. Tyto parametry je také vhodné specifikovat v Zadání regulačního plánu (viz předchozí kapitola).

Vývoj území

Historické budovy hospodářského dvora jsou zmíněny již roku 1623, kdy přešlo panství do majetku Lichtenštejnů. Od té doby dvůr prošel několika majiteli a většími či menšími úpravami, z nichž nepodstatnější a dodnes definující je barokní úprava.

V 18. století zanikla čelní budova a původně uzavřený dvůr se stal otevřeným do tvaru písmene U. Drobné úpravy v průběhu 19. a 20. století se týkají spíše dispozic, způsobu využití jednotlivých objektů, menších úprav fasád, nicméně dvůr zůstává v jeho založení a velikosti prakticky totožný. Dvůr je přítomný na všech dobových mapováních.

Detailnější vývoj a historie je popsána ve Stanovisku NPÚ.

Vyhodnocení

Z vývoje hospodářského dvora lze dovodit, že není neobvyklý určitý zásah do jeho velikosti, půdorysu využití atd., ale za dobu jeho 400leté existence nedošlo k tak zásadnímu zásahu, jako je jeho kompletní demolice a totální přestavba.

Z výše uvedených citací a dokumentů je nezpochybnitelné, že bývalý hospodářský dvůr a prvorepubliková Krýzova vila v Květnici mají významnou urbanistickou, historickou a kulturní hodnotu, kterou je třeba respektovat.

Objekt není památkově chráněn.

Z hlediska památkové péče tedy není nezbytná jeho rekonstrukce, ale z hlediska udržení architektonických, urbanistických a kulturních hodnot požadovaných jak ÚP, ZUR SK i Vyhodnocením krajinného rázu, **je nezbytné respektovat jeho architektonickou a urbanistickou hodnotu a základní charakteristiky, byť v nově navržených objektech a to vč. respektování stop a typické urbanistické struktury**.

ÚP požaduje vymezovat plochy pro bydlení s takovými podmínkami plošného a prostorového uspořádání území, které nenaruší krajinný ráz území, s respektem na stávající zástavbu obce. Tato podmínka není splněna.

Soulad s architektonickými, urbanistickými a kulturními hodnotami území

Posuzovaná dokumentace není v souladu s požadavkem na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území.

Navrhované řešení, i přes to že dokumentace nedokladuje všechny potřebné skutečnosti, je nevhodná pro danou lokalitu, jelikož nerespektuje charakter území a je v rozporu s požadavkem na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

Zejména se jedná o umístění, rozměry, hmotu, tvarování bytových domů ve stopě historického hospodářského dvora

Z urbanistických ukazatelů je pak nepřijatelná a v rozporu s požadavky podkladů nadměrná hustota obyvatel, které je dosaženo i přes relativně přijatelnou hustotu zástavby a zcela chybějící veřejná vybavenost.

Hustota obyvatel

Pro rozptýlené vesnické prostředí a zástavbu vč. centra obce je typická nebo **obvyklá hustota 50 ob/ha**. Vzhledem k tomu, že nebyly předány kompletní tabulky (a k aktuální verzi nebyly předány žádné tabulky), nejsou výpočty zcela přesné. Vzhledem malým k odchylkám jsou však více než dostatečné pro posouzení.

Rozloha území P02 je 1,48ha. Na něm jsou uvažovány bytové domy s celkovou plochou 14.167m² (vč. společných prostor). Po odečtení společných prostor (převzato ze starší verze) jde o cca 12.500m² HPP. Při 35m²HPP/obyvatele je tedy **hustota v území P02 cca 240ob/ha, což je téměř 5x více, než je obvyklé.**

Rozloha území P03 je 0,77ha. Na něm jsou uvažovány rodinné domy s celkovou plochou 3.290m² HPP. Při 35m²HPP/obyvatele je tedy **hustota v území P03 cca 120ob/ha, což je 2,5x více, než je obvyklé.**

Navrhovaná hustota obyvatel tedy vysoce překračuje obvyklé hodnoty. Vytváří tak nadměrnou zátěž rezidenčního území, které povede k zhoršení kvality prostředí a jeho hodnoty

Velká hustota obyvatel je dána pochopitelným záměrem investora maximalizovat zisk z daného území. Nadměrná hustota obyvatel je dána velikostí navrhovaných bytových domů, které jsou pro danou oblast příliš masivní.

Generel

Celkové urbanistické řešení, rozmístění zástavby a jednotlivých domů v zásadě splňuje požadavky na ochranu urbanistických hodnot území i požadavků na vytváření kvalitního urbanistického prostředí. (Samotné budovy a architektonické řešení viz dále).

Pozitivní je zachování Krýzovy vily a vytvoření centrálního veřejného prostoru s navázanými obchody a službami. Takto navržený veřejný prostor má potenciál stát se novým přirozeným centrem obce nejen díky ochodům a službám, ale hlavně díky tomu, že urbanisticky tvoří přirozené centrum.

Přestože objekt G nesouvisí s původním hospodářským dvorem, jeho umístění je zásadní pro vytvoření a definici nově vznikajícího náměstí / návsi. Proto se jeví jako vhodnější jeho větší podoba (Option 2 z verze ze dne 18.12.2022) která lépe uzavírá náměstí než ostatní verze, ale na druhou stranu zároveň významně přispívá k přílišné hustotě obyvatel. Proto by bylo vhodně nárůst kapacity obyvatel v domě G kompenzovat zmenšením jiného objektu. Dům G sice nerespektuje původní umístění hospodářských stavení, ale v kontextu generelu urbanisticky dotváří a uzavírá náměstí / návěs, a proto je na dům G nutné vztahovat totožné požadavky, jako na novostavby, které by měly respektovat historickou stopu hospodářského dvora. Dále je tudíž posuzován stejně, jako novostavby na základech původního hospodářského dvora.

Umístění dvojdomů to této exponované pozice by bylo výslovně nevhodné, protože nemají schopnost náměstí uzavřít a soukromá prostor předzahrádek a parkování dvojdomů by se mísil s veřejným prostorem náměstí.

Navržené objekty E a C jsou svou hmotou objemem a rozměry blízko objektům, které vycházejí z půdorysu barokního dvora (D a F) Bylo by vhodné tyto objekty rozdělit na několik menších, např. solitérní viladomy. Tím by bylo možné docílit několika efektů zároveň – vykompenzovat přílišnou hustotu obyvatel při zachování objektu G, souladu s ÚP (který v této části požaduje Viladomy) a souladu s architektonickými kvalitami prostředí (menší unifikace všech domů) Objekty nesoucí stopu původního hospodářského dvora se tak mohou dostat do přirozenějšího kontextu a respektovaly by

lépe stopu původního dvora i tím, že budou větší a výraznější, než okolní zástavba.

Umístění domů A a B kolmo k rybníku s velkými průhledy je rovněž promyšlené a vhodné, protože jednak spolu s Krýzovou vilou a komunikací tvoří jednu stranu náměstí, ale zároveň zprostředkovávají kontakt náměstí s významným prvkem obce, kterým je Mlýnský rybník.

Přestože návrh doslova nekopíruje umístění stávajících historických budov, je zachovaný urbanistický princip vytvoření uzavřeného centrálního prostoru.

Komunikace

Navržená úprava vedení komunikace 01212 (ulice na Ladech) je z hlediska architektonického i urbanistického akceptovatelná a vzhledem k širším souvislostem i jediná možná.

Přestože je vedení ulice na Ladech odlišné od historické stopy, lze jej považovat za akceptovatelné, protože nijak nedegraduje architektonické ani urbanistické hodnoty území. Naopak se jedná o kvalitnější dopravní řešení než stávající. Lepším dopravním řešením by bylo vyhnout se zcela průjezdu náměstím, to však již vzhledem k rezidenčnímu charakteru okolních ulic a jejich časté jednosměrnosti není možné.

V následující stupních PD by proto bylo vhodné detailněji řešit zklidnění komunikace při průchodu náměstím.

Vytvoření jakéhosi pěšího kruhového korza se naopak jeví jako zcela cizorodý prvek. Toto korzo nenavazuje na žádné stávající pěší vazby v lokalitě a je zcela samoučelné. Přínosnější by bylo nahradit tento prvek sice méně designově prvoplánovou, nicméně funkčnější a přirozenější logickou sítí pěších cest.

Doprava v klidu – počet parkovacích stání dle předaných podkladů kontrolovatelné. Umístění dominantního počtu parkovacích stání do nejméně exponované části náměstí je výborné řešení, umožňující zbytku plochy náměstí sloužit skutečně jako veřejný, komunitní prostor, nikoliv jako roztroušené parkoviště. Stálo by za úvahu přesunout navrhovaná parkovací stání podél ulice Na Ladech

do jiného místa tak, aby náměstí zůstalo zcela bez aut.

Přestože jde o relativní detail, vzhledem k potenciálu náměstí stát se skutečně veřejnou centrální plochou stojí za úvahu upravit rampu do garáží tak, aby byla v prostoru náměstí ještě méně dominantní.

Architektonické hodnoty území

Jako problematické a v nesouladu s okolím, tedy architektonickými hodnotami území se jeví celkové architektonické řešení většiny objektů.

Všechny bytové domy jsou totožné, liší se jen počtem opakování modulu. To je řešení sice ekonomicky výhodné, ale pro centrum obce nevhodné. Vzhledem k rozsahu projektu tak vzniká veliké území, na kterém jsou umístěny zcela totožné domy (stejného architektonického řešení, vzhledu, tvaru, šířky i výšky). Vzájemně se odlišují pouze délkou a umístěním. Vzniká tak v samotném historickém centru obce sídliště se všemi neduhy, jaké sídliště mají. Takovéto unifikované „prefabrikované“ řešení není pro prostředí středověkého centra obce přirozené ani žádoucí a je v rozporu s ochranou architektonických hodnot území.

Rozdělení regulativů na jednotlivé části by mohlo mít vliv na různorodější architektonické řešení jednotlivých objektů.

Jedním z nepominutelných typických znaků center středočeských obcí, Květnici nevyjímaje, je jednoduché zastřešení sedlovou střechou se sklonem kolem 45°. Do střech jsou pak provedeny pouze drobné zásahy spočívající maximálně v přidání vikýřů. Tyto typické znaky nejsou návrhem respektovány. Studie navrhuje sice sedlové střechy, ale sklonu 26°. Tento sklon je asociován spíše s kobercovou satelitní zástavbou, konkrétně typem „bungalov“, což do centra obce nepatří. Zcela cizorodým prvkem je vybrání hmot teras ze sedlové střechy. Umístění teras do podkroví také naznačuje, že funkčně jde fakticky o regulérní podlaží a nikoliv podkroví, přestože definice podkroví dle ČSN je formálně splněna.

Bytové domy ve stopě historického hospodářského dvora a dům G

Jakkoliv je generel (tedy obecné umístění objektů a celkové urbanistické řešení) akceptovatelné, jsou

rozměry i tvarování a navrhovaných budov v rozporu s požadavky na zachování architektonických hodnot území.

Kromě bodů uvedených v kapitole Architektonické hodnoty území se dále jedná o nepřiměřené objemové řešení.

Stávající hospodářské objekty sice svou délkou přesahují 50, resp. 60m, což je u hospodářských stavení naprosto běžné a typické (viz. Stanovisko NPÚ). Zároveň jsou tyto objekty ale oproti návrhu úzké a nízké (přízemní). Jejich hmota je tudíž podstatně menší, než je návrh.

Původní šířka historických stavení je 14,5m – objekt F, 11,7m – objekt D. I u ostatních hospodářských budov diskutabilní kvality jsou jejich šířky diametrálně odlišné od navrhovaných – 12,0 – objekt E a 12,5m – objekt C.

Navrhovaná šířka všech bytových domů je jednotně 19,0m, v rozšířeném parteru pak 21m (nedokladováno). Navrhovaná šířka domů je tedy v parteru téměř dvojnásobná a v ostatních podlažích o více než polovinu větší, než jsou stávající historické objekty. Domy D a F tedy sice stojí na místě původních hospodářských stavení, ale nerespektují jejich stopu (příčemž stopou se myslí nejen průmět základů – viz. výše).

Ještě podstatnější posun nastává v při porovnání původní výšky a navrhovaných výšek (římsy navrhovaných bytových domů jsou prakticky 2x výše). ÚP nicméně tento posun stanovením maximální podlažnosti umožňuje, a tedy v tomto ohledu je dokumentace v souladu s ÚP.

Návrh na zachování architektonických hodnot je popsán v kapitole Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb.

Dvojdomy

Z hlediska architektonického řešení je dvojdomy obtížné posoudit, protože k nim zcela chybí jakákoliv dokumentace. Nicméně naznačené hmotové řešení je za určitých okolností přijatelné a v souladu s požadavky podkladů.

Diskutabilní je umístění dvojdomků, které mají delší fasády navzájem od sebe vzdálené v některých případech jen 7,0m. Parametr odstupu je sice splněný,

naplňuje zákonem dané parametry. Výška dvojdomů po římsu je cca 7,5m (řez dvojdomy chybí). Tzn. výška sousedících domů je větší, než je vzdálenost mezi nimi. Dvojdomy tak nesplňují podmínku vytváření kvalitního urbanistického prostředí.

Celkově je tedy možné konstatovat, že přestože generel je možné akceptovat, je zástavba jako taková z mnoha hledisek v obci Květnice cizorodá a není v souladu s architektonickými a urbanistickými hodnotami území. Možným řešením by bylo zmenšení počtu obyvatel, což by vedlo k synergickému efektu v mnoha aspektech – snížila by se hustota obyvatel, zmenšily by se objemy domů, bylo by možné je řešit různorodě, snížil by se tlak na technickou infrastrukturu a veřejnou vybavenost (viz. dále). Pro dosažení souladu s architektonickými hodnotami by bylo potřeba objekty po architektonické stránce upravit tak, aby jednotlivé budovy byly architektonicky různorodé a vytvářely tak přirozenější prostředí. V té samé souvislosti je nezbytné přeřešení jednotlivých objektů tak, aby reagovaly hmotově a objemově lépe na okolní prostředí, ve kterém se nachází.

Veřejná infrastruktura

Technická infrastruktura

Zástavba v navržené podobě přinese zvýšené nároky na dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu a veřejnou vybavenost jak vlastního území, tak celé obce. Veřejná vybavenost obce je již v současné době nedostatečná. a v ÚPD pro ni nejsou navrženy územní rezervy. Investor navrhuje pouze prostory pro občanskou vybavenost, což je vítané, nicméně nedostatečné.

Kapacita zdrojů vody i čistírny odpadních vod je zcela vyčerpána stávající zástavbou obce a nová výstavba je tedy podmíněna výstavbou nového vodního zdroje, rekonstrukcí páteřních rozvodů vody a rozšířením ČOV. ÚP konstatuje nedostatečnou kapacitu ČOV a navrhuje její rozšíření (ÚP – VVÚP).

Pro zajištění dostatečných zdrojů pitné vody navrhuje ÚP výstavbu vodovodního řádu spojujícího vodojem Rohožník a nový vodojem

Květnice. Pro navrhovanou zástavbu tedy není v obci dostatečná kapacita vody (ÚP – VVÚP).

Je velice pravděpodobné, že obec bude muset tyto nově vzniklé nároky kapacity technické infrastruktury i veřejné vybavenosti na vlastní náklady zajistit.

Veřejná vybavenost

Nárůst obyvatel vyvolá nutně i tlak na veřejnou vybavenost (škola, školka, komunitní centrum, hřiště, sportoviště, dobrovolní hasiči, pošta...) a technickou infrastrukturu (zásobování vodou, splašková kanalizace, kapacita ČOV, el. energií).

Veřejnou vybaveností se v tomto kontextu myslí vybavenost, jejíž zřízení a správa leží na bedrech samosprávy, resp. státu, tedy školy, školky, domovy důchodců a podobně, nikoliv soukromě vlastněné / provozované obchodní a komerční prostory.

V předaných podkladech investora chybí hodnoty a ukazatele, dle kterých by bylo možné stanovit vliv výstavby na infrastrukturu obce a veřejnou vybavenost.

Investor nepředal kompletní tabulky pro jednotlivé verze projektu. Pro aktuální verzi projektu tabulky zcela chybí, a proto není možné ověřit jakékoliv parametry. Dále v předchozích verzích chybělo vyčíslení ekvivalentních obyvatel, potřeby vody, el. energie a plynu.

Doporučení:

Obec by měla po investoru požadovat doplnění chybějících údajů z tabulek v kontrolovatelné formě. Pokud vliv na obecní technickou, dopravní a veřejnou infrastrukturu nebude vyčíslen, měla by ho obec po investoru požadovat nebo zadat nezávislé zpracování posouzení vlivu a vyhodnocení stávajících kapacit technické infrastruktury a veřejné vybavenosti.

V případě, že v souvislosti s výstavbou bude potřeba některé zdroje nebo veřejnou vybavenost posílit, je na obci, aby s investorem jednala o spoluúčasti.

Investor by měl doložit dopady výstavby a následného provozu celého přestavbového území.

Závěr

Investor by měl studii doplnit tak, aby obsahovala všechny potřebné údaje a bylo ji tak možno zkontrolovat.

Obec by měla upřesnit nebo definovat své požadavky, které by po dohodě investor měl zapracovat do studie.

Konkrétní návrhy požadavků jsou vždy uvedeny v textu.

Na základě těchto vstupů by pak investor měl studii přepracovat tak, aby odpovídala požadavkům na ni kladeným.

Funkční využití jižní části posuzovaného území (aktuálně označené jako P03-SK) se v průběhu času a změn územních plánů několikrát měnila z veřejné zeleně na ostatní zvláštní území (změna č. 3), přes všeobecně smíšené území (změna č. 7) až na smíšené území komerční (aktuální ÚP). Je také potřeba zmínit, že územní studie z 2012 toto území určuje jako „zeleň na veřejných prostranstvích“. Přestože je územní studie podkladem nezávazným, tak jednoznačně vyjadřuje názor a přání obce, jak s územím nakládat. Proto je územní studie sice nezávazným, ale přes to nepominutelným podkladem pro plánování. Požadavky plynoucí z územní studie se do aktuálního ÚP nedostaly. Při této rekapitulaci je tak jednoznačné, že v rámci vývoje funkčního využití posuzované lokality jednoznačně ustupovala spíše obec investorovi a umožnila mu větší míru využití území, než bylo nastaveno změnou č. 3 nebo územní studií.

Z tohoto pohledu se ústupky investora, ve kterých navrhuje drobná zmenšení a úpravy jako v zásadě zanedbatelné a obec by mohla být ve svých požadavcích vůči investorovi sebevědomější.

Regulační plán je jedním z mála nástrojů, kterým může obec ovlivňovat konkrétní podobu vlastního rozvoje. Pokud chce obec detailně řešit vlastní podobu, je přínosnější pořídit **regulační plán z podnětu**. V takovém případě je zadavatelem a investorem RP obec, a tudíž má mnohem větší možnosti, jak podobu regulačního plánu ovlivnit. V případě pořízení RP na žádost je pořizovatelem sice formálně obec, ale fakticky ho zadává investor. Možnosti obce do RP promítnout své požadavky a

ovlivňovat podobu RP jsou pak omezené pouze na Zadání RP a připomínkami během projednání (na které ovšem není nutné vždy brát zřetel) a je tak pravděpodobnější, že bude upřednostňovat spíše zájmy investora než obce.

Je proto velmi žádoucí, aby obec zadala zpracování regulačního plánu z podnětu. Obec tak bude mít jasnou kontrolu na tím, co se v obci bude stavět a jak a investor získá jistotu jasně čitelného a stabilního prostředí.